



土地正義聯盟就「長遠房屋策略」意見書

前言

住屋應該是人權而不是投機炒賣的工具，然而政府以供應主導方向為原則，缺乏對私人房屋市場作恒常需求方管理的面向，以分清投資需求和自住需求。房屋不應是奢侈的炒賣品，而應該是每個人的必需品。政府的長遠房屋策略，必須能長遠保障市民的住屋權，以確保市民的福祉為原則。

房屋不是炒賣品 實施累進房產稅

現時房屋市場實際上是投機炒賣的大熔爐，可謂是富人炒賣，窮人埋單，真正有自住需要的人往往被迫承受高樓價和高租金。現時「三辣招」只能短暫壓抑樓宇交投活動，卻無法成為恒常政策，向社會發出住屋不是炒賣品這一訊息。另一方面，若以稅款佔收入比例計算，對不同收入階層的人以標準稅率收取稅項，則實際上帶來累退效果，做法並非公平。針對房屋市場需求管理的政策必須長遠而全面，而且必須具累進成份。以下列舉的民間一直力爭的稅項皆非不可能，實乃不可為。

1. 徵收第二套房稅

2013 年設立的雙倍印花稅是向購買第二套房屋的買家徵稅，然而常被強調是臨時措施，當交易金額超過 2,170 萬元左右後，便會失去累進成份。為鼓勵大眾重視房屋為必需品而非投資工具，政策不應鼓勵房屋用作自住以外的用途。對購買第二套房行為徵稅，行政上操作簡單，政策傳遞的訊息亦明確。

2. 徵收物業空置稅

本港住宅單位比住戶數目多出 26.1 萬個，差餉物業估價處很可能低估了實際空置率。簡便而有效的做法是徵收物業空置稅，打擊囤積炒賣行為，向社會釋放閒置的房屋資源。

3. 徵收資產增值稅

投機炒賣不涉及實際經濟生產，卻變相加重實際付出勞動力工作的人生活開支的負擔。針對依靠炒賣而賺取資產增值行為，開徵資產增值稅是較徹底的造法，尤其針對短期及大額的資產增值項目，以打擊炒風。

除了徵收累進房產稅針對非自住及投資炒賣行為，相關稅收亦應用回長遠公共住屋用途的經常開支，如興建公屋及發展社會房屋，從財稅制度著手，為房產稅相關稅收定下清晰開支目標，可視為是對基層在住屋方面的補償，同時達至良好的



財富再分配效果。

實施租務管制 重建健康私人租務市場

要實現多元的住屋選擇，房屋政策不能再重覆「置業階梯」為終極目標的意識型態，反之應該以保障住屋權為前提，重建健康的私人租務市場，讓市民能選擇不當樓奴。我們倡議以住屋權為前提的新租務管制，目的就是透過重新保障租客的租住權，來平衡業主和租客之間不平等的權力關係，使兩者能在對等的位置上共同制訂租約。租務管制作為介入私人租務市場的其中一種政策工具，其政策目標應同時為實質使租客和業主能共同訂定平等的合約，和更重要是向社會發放適切住屋需要是基本人權這一訊息。就現時香港的脈絡來說，其政策目的就是要反對業主迫遷和瘋狂加租。綜觀世界各地經驗，租務管制底下可以有很多可能性，例如租金管制、續租權保障、最低租約期、收回物業限制、搬遷通知期及賠償、及仲裁機制，我們著實應該盡快開始討論更多香港需要甚麼形式的租務管制，以致我們想要怎樣的住屋選擇。

還地於民 興建多元社會房屋

土地本應是社會共享的資源，然而香港的土地資源分配嚴重傾斜地產商、大財團。增加土地供應是政府房屋政策重要一環，可是政府說沒地背後，隱藏的是讓大財團瓜分香港土地資源。以土地改劃用途為例，政府早前公佈將會改劃約 150 幅土地作住宅用途，可是在 2014 年申請改劃的土地當中，超過四成是低密度豪宅，高密度住宅用地僅佔 4%。而 2014/15 年度的土地供應目標為 1.88 萬伙，當中港鐵用地和市區重建用地已佔其中 51%，包括將軍澳日出康城 6 期、觀塘市中心重建項目及深水埗海壇街/桂林街及北河街重建項目等大型發展項目招標，在價高者得及「市場主導」前提下，有舊的居民被公權力趕走，迎來的全屬地產商賺到盡的豪宅項目。我們可以看到，政府及地產商連成一線，利用城市規劃程序、收回土地條例、強制拍賣條例等制度瓜分土地資源，土地愈見被視為大財團的搖錢樹，迫遷處處，社會整體的住屋成本愈來愈高，居住環境愈來愈差。

要還地於民，最簡單而有效方法就是增建公屋，讓公屋輪候冊上超過 26 萬戶的基層居民不用再捱貴租，住在危險的劏房，也使單身申請者不至讓嚴苛的計分制導致上樓遙遙無期而陷於絕望。其次，發展社會房屋也是可行出路，外國早有國家提供社會房屋，在房屋品質、去除「福利受助人」的負面標籤、可負擔的價格等方面都能使不同階層的人住得滿意，為社會提供了多元住屋選擇，不用為求一安居之所而被迫成為樓奴。



總結

政府十年長遠房屋策略強調「供應主導」，實質只是放任土地房屋資源制度性的壟斷情況，土地分配的原則利潤至上，房屋淪為炒賣品，多少有對房屋有自住需求的被迫成為樓奴或捱貴租，多少基層租戶屈居於劏房之中。我們倡議徵收累進房產稅，打擊樓宇投機炒賣情況，提倡房屋只用作自住需求；實施新租務管制，改善基層租戶住屋困境，維護多元住屋選擇，保障住屋權；面對土地資源被財團瓜分，我們要求還地於民，而發展社會房屋是重要而可行的出路。十年房屋政策，不應只是維持過去極不公平的遊戲規則，甚至變本加厲，使愈發多人活在水深火熱之中。就保障市民住屋權，使人人都能活得有尊嚴，還有很多可能性應去嘗試，政府著實是責無旁貸。